

## فهرست مطالب

|   |    |
|---|----|
| مقدمه دکتر عباس کریمی .....             | ۱۵ |
| مقدمه .....                             | ۱۷ |
| فصل اول : کلیات .....                   | ۱۹ |
| مبحث اول: مفهوم شناسی .....             | ۲۱ |
| گفتار اول: حق مالکیت .....              | ۲۱ |
| بند اول: حق .....                       | ۲۱ |
| الف: مفهوم حق .....                     | ۲۲ |
| ۱. حق در لغت .....                      | ۲۲ |
| ۲. حق در اصطلاح حقوق .....              | ۲۲ |
| ب: اقسام حق .....                       | ۲۳ |
| ۱. تقسیم حق بر مبنای قابلیت تقویم ..... | ۲۳ |
| ۱-۱. حق مالی .....                      | ۲۳ |
| ۲-۱. حق غیر مالی .....                  | ۲۳ |
| ۲. تقسیم حق بر مبنای موضوع حق .....     | ۲۴ |
| ۱-۲. حق عینی .....                      | ۲۴ |
| ۲-۲. حق دینی .....                      | ۲۵ |
| بند دوم: مالکیت .....                   | ۲۵ |
| الف: مفهوم مالکیت .....                 | ۲۶ |
| ۱. مالکیت در لغت .....                  | ۲۶ |
| ۲. مالکیت در اصطلاح حقوق .....          | ۲۶ |
| ب: اوصاف مالکیت .....                   | ۲۸ |
| ۱. مطلق بودن .....                      | ۲۸ |
| ۲. انحصاری بودن .....                   | ۳۰ |
| ۳. دائمی بودن .....                     | ۳۰ |

۶ □ مطالعه ماهیت و آثار حقوقی مالکیت زمانی...

- ج: آثار مالکیت ..... ۳۳
۱. حق استعمال ..... ۳۳
۲. حق استثمار ..... ۳۴
۳. حق تصرف (اخراج از ملکیت) ..... ۳۴
- بند سوم: مال ..... ۳۵
- الف: مفهوم مال ..... ۳۵
۱. مال در لغت ..... ۳۵
۲. مال در اصطلاح حقوق ..... ۳۶
- ب: اقسام مال در حقوق ..... ۳۶
۱. انواع مال بر حسب قابلیت جابجایی ..... ۳۶
- ۱-۱. مال منقول ..... ۳۶
- ۲-۱. مال غیر منقول ..... ۳۷
۲. انواع مال بر مبنای قابلیت بقا ..... ۳۹
- ۱-۲. اموالی که با انتفاع، عین آن باقی نمی ماند ..... ۳۹
- ۲-۲. اموالی که با انتفاع، عین آن باقی می ماند ..... ۳۹
۳. انواع مال بر مبنای وجود اشباه و نظایر ..... ۳۹
- ۱-۳. مال مثلی ..... ۳۹
- ۲-۳. مال قیمی ..... ۴۰
۴. انواع مال بر مبنای محسوس بودن ..... ۴۰
- ۱-۴. مال مادی ..... ۴۰
- ۲-۴. مال غیر مادی ..... ۴۰
- گفتار دوم: زمان ..... ۴۱
- بند اول: مفهوم زمان ..... ۴۱
- الف: زمان در لغت ..... ۴۱
- ب: زمان در اصطلاح فلاسفه و فیزیکدانان ..... ۴۲
۱. تعریف فلاسفه ..... ۴۲
۲. تعریف فیزیکدانان ..... ۴۲
- بند دوم: ماهیت زمان ..... ۴۳

فهرست مطالب □ ۷

|   |    |
|---|----|
| بند سوم: اوصاف زمان   | ۴۵ |
| الف: «کم» بودن زمان   | ۴۵ |
| ب: زمان، بعد چهارم اجسام  | ۴۶ |
| ج: زمان، کم متصل  | ۴۶ |
| د: زمان، کم غیر قار   | ۴۶ |
| ه: زمان، نوعی عدد   | ۴۷ |
| <b>مبحث دوم: مفهوم مالکیت زمانی و پیشینه ی آن</b>               | ۴۸ |
| گفتار اول: مفهوم مالکیت زمانی                                   | ۴۸ |
| گفتار دوم: پیشینه ی مالکیت زمانی                                | ۴۹ |
| بند اول: پیشینه مالکیت زمانی در صنعت رایانه                     | ۴۹ |
| بند دوم: پیشینه مالکیت زمانی در نظامهای حقوقی                   | ۵۱ |
| الف: مالکیت زمانی در فرانسه                                     | ۵۱ |
| ب: مالکیت زمانی در آمریکا                                       | ۵۲ |
| ج: مالکیت زمانی در ایران  | ۵۶ |
| <b>فصل دوم: ماهیت حقوقی مالکیت زمانی در حقوق آمریکا و ایران</b> | ۵۹ |
| مبحث اول: ماهیت حقوقی مالکیت زمانی در حقوق آمریکا               | ۶۱ |
| گفتار اول: مالکیت اشتراکی در حقوق آمریکا                        | ۶۱ |
| بند اول: مالکیت مشاع  | ۶۲ |
| الف: تعریف مالکیت مشاع  | ۶۲ |
| ب: ویژگی های مالکیت مشاع  | ۶۳ |
| بند دوم: مالکیت مشترک   | ۶۴ |
| الف: تعریف مالکیت مشترک   | ۶۴ |
| ب: ویژگی های مالکیت مشترک                                       | ۶۴ |
| بند سوم: مقایسه مالکیت مشاع و مالکیت مشترک                      | ۶۴ |
| گفتار دوم: مالکیت زمانی در حقوق آمریکا و شیوه های استفاده از آن | ۶۵ |
| بند اول: انواع مالکیت زمانی                                     | ۶۶ |
| الف: مالکیت زمانی سنددار  | ۶۶ |

- ب: مالکیت زمانی بدون سند ..... ۶۷
۱. اجاره داری ..... ۶۷
۲. حق انتفاع ..... ۶۸
- ۱-۲. مالکیت زمانی اعتباری ..... ۶۹
- ۲-۲. مالکیت زمانی اجاره ای ..... ۶۹
- ۳-۲. عضویت در باشگاه ..... ۷۰
- بند دوم: شیوه‌های استفاده از مالکیت زمانی ..... ۷۲
- الف: هفته ثابت ..... ۷۳
- ب: هفته شناور ..... ۷۳
- ج: هفته تقسیم شده ..... ۷۴
- د: مالکیت هر دو سال یکبار ..... ۷۵
- ه: واحدهای تجزیه شده ..... ۷۵
- و: مالکیت جزئی ..... ۷۵
- ز: سیستم مبتنی بر اماکن ..... ۷۶
- گفتار سوم: مقایسه مالکیت زمانی با عقد بیع و اجاره در حقوق آمریکا ..... ۷۷
- بند اول: مقایسه مالکیت زمانی با عقد بیع ..... ۷۷
- بند دوم: مقایسه مالکیت زمانی با عقد اجاره ..... ۷۸
- الف: حق مالکیت ملک ..... ۷۸
- ۱- حق مالکیت مطلق ملک ..... ۷۸
- ۲- حق مالکیت فسخ شدنی ..... ۷۹
- ب: حق عمری ..... ۷۹
- ج: منافع احتمالی ..... ۸۰
- د: عقد اجاره ..... ۸۱
۱. حق رقبی ..... ۸۲
۲. اجاره داری متناوب ..... ۸۲
۳. اجاره قابل فسخ ..... ۸۳
۴. اجاره با رضایت ضمنی مالک ..... ۸۳
- مبحث دوم: ماهیت حقوقی مالکیت زمانی در حقوق ایران ..... ۸۴

|   |     |
|---|-----|
| گفتار اول: اوصاف مالکیت زمانی .....                         | ۸۴  |
| بند اول: لزوم یا جواز قرارداد مالکیت زمانی .....            | ۸۴  |
| بند دوم: تملیکی یا عهدهی بودن قرارداد مالکیت زمانی .....    | ۸۶  |
| بند سوم: معوض یا غیرمعوض بودن قرارداد مالکیت زمانی .....    | ۸۶  |
| بند چهارم: مدنی یا تجاری بودن قرارداد مالکیت زمانی .....    | ۸۷  |
| بند پنجم: رضایی یا تشریفاتی بودن قرارداد مالکیت زمانی ..... | ۹۰  |
| بند ششم: طولی بودن مالکیت‌ها .....                          | ۹۱  |
| گفتار دوم: مقایسه مالکیت زمانی با برخی نهادهای حقوقی .....  | ۹۱  |
| بند اول: مقایسه مالکیت زمانی با عقد بیع .....               | ۹۲  |
| الف: تعریف عقد بیع: .....                                   | ۹۲  |
| ب: اوصاف عقد بیع .....                                      | ۹۳  |
| ۱. تملیکی بودن عقد بیع .....                                | ۹۳  |
| ۲. معوض بودن عقد بیع .....                                  | ۹۳  |
| ۳. دائمی بودن عقد بیع .....                                 | ۹۴  |
| ۴. عین بودن مبیع .....                                      | ۹۶  |
| ج: امکان انطباق مالکیت زمانی با عقد بیع .....               | ۹۶  |
| بند دوم: مقایسه مالکیت زمانی با عقد اجاره .....             | ۹۸  |
| الف: تعریف عقد اجاره .....                                  | ۹۸  |
| ب: اوصاف عقد اجاره .....                                    | ۹۹  |
| ۱. تملیکی بودن عقد اجاره .....                              | ۹۹  |
| ۲. معوض بودن عقد اجاره .....                                | ۹۹  |
| ۳. موقت بودن عقد اجاره .....                                | ۱۰۰ |
| ج: امکان انطباق مالکیت زمانی با عقد اجاره .....             | ۱۰۰ |
| بند سوم: مقایسه مالکیت زمانی با عقد صلح .....               | ۱۰۲ |
| الف: تعریف و اوصاف عقد صلح .....                            | ۱۰۲ |
| ب: امکان انطباق مالکیت زمانی با عقد صلح .....               | ۱۰۶ |
| بند چهارم: مقایسه مالکیت زمانی با عقد شرکت .....            | ۱۰۸ |
| الف: تعریف و اوصاف عقد شرکت .....                           | ۱۰۸ |

- ب: امکان انطباق مالکیت زمانی با عقد شرکت ..... ۱۱۰
- بند پنجم: مالکیت زمانی در قالب ماده ۱۰ ق.م. .... ۱۱۱
- الف: مبانی اصل آزادی قراردادی ..... ۱۱۱
۱. آیه «تجاره عن تراض» ..... ۱۱۱
۲. آیه «اوفوا بالعقود» ..... ۱۱۲
۳. روایت «المؤمنون عند شروطهم» ..... ۱۱۳
- ب: آثار و نتایج اصل آزادی قراردادی ..... ۱۱۴
- ج: امکان انعقاد مالکیت زمانی با ماده ۱۰ ق.م. .... ۱۱۷
- گفتار سوم: نقد و بررسی ادله موافقین و مخالفین مالکیت زمانی ..... ۱۱۷
- بند اول: ادله موافقین مالکیت زمانی ..... ۱۱۸
- الف: اعتباری بودن رابطه مالکیت ..... ۱۱۸
- ب: مالکیت موقت با شرط فاسخ ..... ۱۱۹
- ج: عدم تنافی توقیت مالکیت با طبیعت آن ..... ۱۲۰
- د: وقوع مالکیت موقت در فقه ..... ۱۲۰
- بند دوم: ادله مخالفین مالکیت زمانی ..... ۱۲۰
- الف: منافات تقیید به زمان با طبیعت مالکیت ..... ۱۲۱
- ب: عدم تقیید أعراض قارّ به زمان ..... ۱۲۲
- ج: عدم امکان تقیید جواهر به زمان ..... ۱۲۴
- د: انفکاک ناپذیری مالکیت از عین ..... ۱۲۴
- ه: عدم سابقه شرعی ..... ۱۲۶
- گفتار چهارم: نمونه هایی از مالکیت موقت و نهادهای مشابه مالکیت  
زمانی در حقوق ایران ..... ۱۲۷
- بند اول: تعریف مالکیت موقت و تفاوت آن با مالکیت زمانی ..... ۱۲۷
- بند دوم: نمونه هایی از مالکیت موقت ..... ۱۲۸
- الف: بدل حیلولة ..... ۱۲۸
- ب: اجاره به شرط تملیک ..... ۱۲۹
- ج: وقف ..... ۱۳۰
- د: بیع شرط ..... ۱۳۲

|   |     |
|---|-----|
| بند سوم: بررسی نهادهای مشابه مالکیت زمانی | ۱۳۳ |
| الف: صلح منافع                            | ۱۳۳ |
| ب: افراز زمانی                            | ۱۳۵ |
| ج: بیع مشاع به شرط مهایات                 | ۱۳۷ |

### فصل سوم: تشکیل، انحلال و آثار حقوقی مالکیت زمانی در حقوق

|                |     |
|----------------|-----|
| آمریکا و ایران | ۱۴۱ |
|----------------|-----|

#### مبحث اول: تشکیل، انحلال و آثار حقوقی مالکیت زمانی در حقوق

|   |     |
|---|-----|
| آمریکا  | ۱۴۳ |
| گفتار اول: تشکیل و انحلال مالکیت زمانی در حقوق آمریکا       | ۱۴۳ |
| بند اول: مراحل تشکیل مالکیت زمانی                           | ۱۴۳ |
| بند دوم: راههای انحلال مالکیت زمانی                         | ۱۴۵ |
| الف: انحلال به واسطه توافق                                  | ۱۴۵ |
| ب: انحلال به وسیله توافق ثبت شده                            | ۱۴۵ |
| ج: توافق بر انحلال با قرارداد بر فروش                       | ۱۴۶ |
| گفتار دوم: آثار حقوقی مالکیت زمانی در حقوق آمریکا           | ۱۴۶ |
| بند اول: حق اقامه دعوی                                      | ۱۴۶ |
| الف: اقامه دعوا علیه سرمایه گذار و شرکت                     | ۱۴۶ |
| ب: اقامه دعوا علیه صاحبان املاک                             | ۱۴۷ |
| ج: مسئولیت مدیران و کارمندان                                | ۱۴۸ |
| بند دوم: هزینه ی تعمیرات و نگهداری                          | ۱۴۸ |
| بند سوم: حمایت از حقوق خریداران                             | ۱۴۸ |
| الف: حق انتقال سهام خریداری شده توسط خریداران               | ۱۴۹ |
| ب: حق فسخ قرارداد   | ۱۴۹ |
| ج: وظایف سرمایه گذار و ضمانت اجرای عدم رعایت مقررات         | ۱۵۰ |
| بند چهارم: اداره ی املاک مالکیت زمانی و اختیارات هیأت مدیره | ۱۵۲ |
| الف: اداره املاک مالکیت زمانی                               | ۱۵۲ |
| ب: هیأت مدیره و اختیارات آنها                               | ۱۵۳ |

مبحث دوم: تشکیل، انحلال و آثار حقوقی مالکیت زمانی در حقوق

|   |     |
|---|-----|
| ایران .....   | ۱۵۶ |
| گفتار اول: تشکیل و انحلال مالکیت زمانی در حقوق ایران.....     | ۱۵۶ |
| بند اول: مراحل تشکیل مالکیت زمانی.....                        | ۱۵۶ |
| بند دوم: راههای انحلال مالکیت زمانی.....                      | ۱۵۶ |
| الف: انحلال ارادی.....  | ۱۵۷ |
| ۱. دو طرفه.....   | ۱۵۷ |
| ۲. یک طرفه.....   | ۱۵۸ |
| ب: انحلال قهری.....   | ۱۵۸ |
| گفتار دوم: آثار حقوقی مالکیت زمانی در حقوق ایران.....         | ۱۵۸ |
| بند اول: روابط مالکان با یکدیگر و محدوده‌ی اختیارات آنها..... | ۱۵۸ |
| الف: روابط مالکین با یکدیگر.....                              | ۱۵۹ |
| ب: محدوده اختیارات مالکان.....                                | ۱۶۱ |
| بند دوم: مسؤولیت مدنی مالکان و حق اقامه دعوی علیه یکدیگر..... | ۱۶۴ |
| الف: مسؤولیت مدنی مالکان زمانی در انتفاع از سهم زمانی         |     |
| دیگران.....   | ۱۶۴ |
| ب: حق اقامه دعوی.....   | ۱۶۵ |
| بند سوم: هزینه‌ی تعمیرات و نگهداری.....                       | ۱۶۶ |
| <b>نتیجه و پیشنهادها</b> .....                                | ۱۶۹ |
| <b>فهرست ضمایم</b> .....                                      | ۱۷۳ |
| ۱. نظرات جمعی از فقها در مورد مالکیت زمانی.....               | ۱۷۳ |
| ۲. نمونه قرارداد مالکیت زمانی هتل آبادگران ایران.....         | ۱۷۸ |
| ۳. نمونه قرارداد مالکیت زمانی هتل نارنجستان شمال.....         | ۱۸۳ |
| ۴. اصلاح آئین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری |     |
| تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و نظارت بر فعالیت آنها.....      | ۱۹۵ |
| <b>فهرست منابع و مأخذ</b> .....                               | ۱۹۷ |